

CONTRATTO DI APPALTO DI SERVIZI DI AMMINISTRAZIONE E GESTIONE DI STRUTTURE RICETTIVE DI TERZI

Il presente contratto di appalto di servizi di amministrazione e gestione di strutture ricettive di terzi (di seguito, il “**Contratto**”), viene sottoscritto tra:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (di seguito, il “**Committente**”);

e

YYYYYYYYYYYYYYYYYYY (di seguito, l’ “**Appaltatore**”), .

PREMESSO CHE

- A. Il Committente ha un appartamento sito ZZZZZZZZZZZZ.(di seguito, l’ “**Immobile**”) ed intende concedere in locazione tale immobile per periodi di tempo limitati attraverso siti web di prenotazione di alloggi.
- B. L’appaltatore lavora nel settore turistico e si occupa della gestione ed organizzazione di locali, appartamenti e strutture ricettive di terzi offrendo una serie di servizi tra i quali, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, pubblicità degli immobili sui siti web di Fornitori di Servizi di Prenotazioni Approvati - OTA (come *infra* definiti), accoglienza e ricevimento degli ospiti, e avvalendosi del servizio di una ditta esterna garantisce servizi di pulizia all’interno degli immobili, noleggio e pulizia della biancheria.
- C. Il Committente ha interesse ad affidare all’appaltatore la prestazione dei Servizi (come *infra* definiti) alle condizioni di seguito specificate nel presente Contratto.
- D. Il Committente ha stipulato un contratto di appalto per i servizi di pulizia e di fornitura della biancheria con la ditta JJJJJJJJJ di seguito “**Impresa di Pulizie**”

TUTTO CIÒ PREMESSO

le Parti convengono e stipulano quanto segue:

1. PREMESSE E ALLEGATI; DEFINIZIONI; PREVALENZA TRA DOCUMENTI

1.1. Le premesse ed i seguenti allegati formano parte integrante e sostanziale del presente Contratto:

Allegato A – Servizi

Allegato B – Prerequisiti dell’Immobile

Allegato C – Tariffe e condizioni

1.2. Nel presente Contratto le seguenti parole ed espressioni indicate con la lettera maiuscola avranno il significato qui di seguito attribuito, a prescindere dall’impiego al singolare o al plurale:

“**Account**”: è definito all’articolo 4.1 che segue;

“**Codice Privacy**”: indica il Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e successive modifiche ed integrazioni;

“**Committente**” è definito in epigrafe;

“**Contratto**” indica il presente contratto ed i suoi allegati;

“**Fornitore di Servizi di Prenotazioni Approvato**” indica ciascun soggetto titolare dei diritti sul sito web sul quale viene pubblicizzato e proposto in locazione l’Immobile;

“**Immobile**”: ha il significato di cui alla Premessa A;

“**Periodo di Disponibilità**”: ha il significato di cui all’articolo 3.2 che segue;

“**Ospiti**”: indica i soggetti che effettuano prenotazioni ed usufruiscono dell’Immobile;

“**Quota**”: indica la quota che l’appaltatore tratterà a titolo di corrispettivo per l’esecuzione dei servizi secondo quanto descritto all’articolo 7.1 che segue;

“**Quota di Pernottamento**”: indica il corrispettivo pagato dagli Ospiti per ogni soggiorno presso l’Immobile;

“**Servizi**”: indica i servizi indicati all’articolo 2.1 che segue;

“**Servizi di Biancheria**”: si intendono i servizi dettagliatamente descritti all’interno dell’Allegato A, punto C, al presente Contratto;

“**Servizi di Incasso e Rendicontazione**”: indica i servizi dettagliatamente descritti all’interno dell’Allegato A, punto E, al presente Contratto;

“**Servizi di Pubblicità dell’Immobile**”: indica i servizi dettagliatamente descritti all’interno dell’Allegato A, punto A, al presente Contratto;

“**Servizi Domestici**”: si intendono i servizi dettagliatamente descritti all’interno dell’Allegato A, punto B, al presente Contratto.

Il riferimento alle fonti normative di ogni grado citate nel presente Contratto si intende effettuato ai testi vigenti al momento dell’applicazione della disciplina contenuta nelle stesse.

1.3. In caso di conflitti o incongruenze tra la documentazione contrattuale di cui al presente contratto troverà applicazione il seguente ordine di prevalenza: (1) le previsioni del presente Contratto, (2) gli allegati al presente Contratto.

2. OGGETTO E CONSENSO

2.1. Con il presente Contratto, l’appaltatore, verso la Quota, si impegna a fornire al Committente, che accetta, i seguenti Servizi, secondo i termini e le condizioni di seguito indicati:

- Servizi di Pubblicità dell’Immobile;
- Servizi di Incasso e Rendicontazione;

2.2. Resta inteso tra le Parti che il Committente potrà richiedere all’appaltatore la fornitura di servizi aggiuntivi oltre a quelli previsti nel presente Contratto, quale, a titolo esemplificativo, il restyling dell’Immobile. In tal caso, le Parti concorderanno per iscritto i servizi aggiuntivi ed il corrispettivo dovuto dal Committente. Resta in ogni caso salvo il diritto dell’appaltatore di rifiutarsi di prestare servizi aggiuntivi. Non troverà applicazione l’articolo 1661 del Codice Civile. Si stabilisce sin d’ora che, in avvio di collaborazione, l’appaltatore redigerà gratuitamente una lista di acquisti funzionali ed estetici necessari a rendere gli immobili adatti ad essere pubblicizzato sul mercato turistico. Gli articoli indicati verranno pagati anticipatamente dal Committente e acquistati e sistemati negli Immobili dall’appaltatore, senza alcun corrispettivo.

3. OBBLIGHI DELLE PARTI

3.1. L’appaltatore si impegna ad adempiere alle obbligazioni a proprio carico in modo diligente e secondo gli standard di mercato. Resta inteso che il Committente autorizza sin d’ora l’appaltatore ad avvalersi dell’ausilio di subappaltatori per l’esecuzione dei Servizi di cui al presente Contratto.

3.2. Il Committente si impegna a:

- fornire l’Immobile all’appaltatore (i) in buone condizioni, tali da renderlo idoneo all’uso pattuito, salvo il caso in cui non sia diversamente convenuto per iscritto tra le Parti e (ii) libero da qualsivoglia oggetto di valore e/o comunque fragile;
- autorizzare l’appaltatore a creare a loro nome un eventuale nuovo “Account”, come descritto al successivo articolo 4;
- rendere disponibile l’Immobile all’appaltatore per tutta la durata del presente Contratto (il “**Periodo di Disponibilità**”), fatta salva la possibilità del Committente di riservare, per se o per persone dallo stesso indicate, l’Immobile per periodi di tempo che dovranno essere comunicati

all'appaltatore con un preavviso di almeno 15 (quindici) giorni ai sensi dell'articolo 9.1 che segue. Resta inteso che la predetta facoltà non potrà essere esercitata dal Committente in relazione a periodi di tempo che siano già oggetto di prenotazione da parte degli Ospiti.

- fornire tempestivamente all'appaltatore informazioni complete, accurate e puntuali sull'Immobile nonché qualsiasi ulteriore informazione che sia ragionevolmente richiesta dall'appaltatore e/o da suoi eventuali subappaltatori, in modo tale da rendere l'appaltatore autonomo nella gestione delle prenotazioni e dei relativi soggiorni di ospiti;
- consegnare all'appaltatore almeno n. 3 (tre) mazzi di chiavi di ogni immobile.
- rispettare tempestivamente le obbligazioni poste a proprio carico negli Allegati al presente contratto;
- sostenere tutti i costi necessari per lo svolgimento delle operazioni di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, dell'Immobile, che l'appaltatore riterrà necessario svolgere, allo scopo da rendere e mantenere l'Immobile idoneo all'uso di cui al presente Contratto ed, in generale, permettere all'appaltatore di attrezzare gli immobili con le forniture necessarie a garantire un soggiorno confortevole dell'Ospite, come dettagliatamente specificato nell'Allegato B al presente Contratto, pagando per i relativi acquisti. Il Committente riconosce espressamente che il mancato adempimento anche solo di una delle obbligazioni di cui al presente articolo 3.2 può causare ritardi od impedire la corretta esecuzione dei Servizi da parte dell'appaltatore. In tal caso, il Committente riconosce che l'appaltatore non potrà in alcun modo essere ritenuta responsabile per (i) il non corretto adempimento dei propri obblighi di cui al presente Contratto e (ii) eventuali richieste di risarcimento che dovessero essere avanzate dagli Ospiti e/o da terzi in genere, derivanti dal predetto inadempimento del Committente.

3.3. Una volta confermata la prenotazione di ciascun Ospite, il Committente si impegna a non cancellarla e/o modificarla, fatto salvo il caso in cui le condizioni applicate dal Fornitore di Servizi di Prenotazione Approvato permettano tale cancellazione e/o modifica. In caso di modifica e/o cancellazione non consentita, il Committente sarà in ogni caso tenuto a pagare la Quota, fatto salvo il diritto dell'appaltatore di risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile;

3.4. L'appaltatore si impegna a:

- a) gestire sempre gli appartamenti per qualunque problematica e/o richiesta dell'ospite (a titolo esemplificativo e non esaustivo, se hanno bisogno di una coperta o se il modem wifi va in tilt o se lasciano le chiavi dentro casa, ecc.), in modo autonomo e senza gravare in nessun modo sul Committente;
- b) riscuotere al momento del check-in in contanti le tasse municipali per tutti gli immobili e consegnarle poi al Committente che provvederà al versamento delle stesse.

4. ACCOUNT NUOVO

4.1. Al fine di permettere all'appaltatore la corretta e completa esecuzione dei Servizi, il Committente si impegna a fornire all'appaltatore tutti i dati necessari per la registrazione sui siti internet indicati dall'appaltatore (quale, a mero titolo esemplificativo, AirBnb), al fine di creare un proprio profilo ("**Account**") per la pubblicizzazione, gestione e locazione dell'Immobile secondo le indicazioni dell'appaltatore.

5. DICHIARAZIONI DEL COMMITTENTE; MANLEVA

5.1. Il Committente riconosce e dichiara quanto segue:

- di essere informato ed accettare che (i) l'appaltatore agisce esclusivamente in qualità di fornitore dei Servizi previsti dal presente Contratto e (ii) l'appaltatore non ha alcun obbligo di consultare il Committente prima di accettare una prenotazione effettuata da un Ospite e/o di fissare il relativo prezzo;
- di essere informato ed accettare che l'appaltatore non fornisce consulenza in materia di investimento immobiliare e che qualsiasi decisione relativa all'Immobile, anche in relazione ai Servizi richiesti, sarà ascrivibile esclusivamente al Committente.

5.2. Il Committente si impegna a manlevare e tenere l'appaltatore indenne da ogni pretesa, costo, responsabilità, danno, perdita e spesa, ivi incluse (a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo) le ragionevoli spese legali derivanti o relative a qualsiasi violazione dei propri obblighi ai sensi del presente Contratto e/o a qualsiasi richiesta di risarcimento avanzata dagli Ospiti, dal Fornitore di Servizi di Prenotazioni Approvato o da terzi in generale relativamente all'Immobile.

6. LIMITAZIONI DI RESPONSABILITÀ DELL'APPALTATORE

6.1. Nella misura massima prevista dalla legge applicabile, il Committente espressamente accetta e riconosce che l'appaltatore non potrà essere ritenuto responsabile per:

- la sicurezza e le condizioni dell'Immobile;
- eventuali rapporti intercorsi tra il Committente ed i Fornitori di Servizi di Prenotazioni Approvati;
- qualsivoglia questione inerente agli Ospiti diversa da quanto oggetto dei Servizi, ivi incluso il caso di danneggiamento e/o furto di oggetti presenti all'interno dell'Immobile;
- la fornitura di servizi da parte di terze parti;
- la mancata disponibilità di un Servizio aggiuntivo richiesto dal Committente;
- violazione, ritardo nell'esecuzione o mancata esecuzione dei propri obblighi in base al presente Contratto qualora il ritardo o l'inadempimento siano dovuti a una causa che esula dal controllo dell'appaltatore, quale, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, mancanza di disponibilità dell'Immobile, overbooking, condizioni climatiche avverse, interruzioni dell'elettricità o di altre utenze, furti con scasso, disastri naturali, scioperi, azioni governative, terrorismo, guerra, sommosse civili o altri eventi simili.

6.2. Fermo restando quanto previsto al precedente articolo 6.1, la responsabilità dell'appaltatore in riferimento al presente Contratto sarà in ogni caso limitata all'importo più elevato tra (i) il costo pagato dal Committente per l'ottenimento di servizi in sostituzione dei Servizi dell'appaltatore o (ii) la Quota media pagata dal Committente per quel servizio nei 12 (dodici) mesi precedenti alla data in cui sia occorso l'evento che ha dato luogo alla responsabilità dell'appaltatore.

7. PAGAMENTI

7.1. Il Committente riconosce all'appaltatore, a titolo di corrispettivo per l'esecuzione dei Servizi oggetto del presente contratto, una quota determinata su base percentuale (la "Quota"), pari al 15% (quindici) al lordo dell'IVA. Tale percentuale è valida a condizione che l'immobile sia reso disponibile per l'affitto turistico non meno di 275 giorni nell'arco dell'anno di durata del presente contratto. La disponibilità dell'Immobile viene calcolata sulla base dei 12 (dodici) mesi decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente Contratto, a condizione che le chiavi dell'Immobile siano state già consegnate all'appaltatore. In caso contrario, i 12 (dodici) mesi decorreranno dalla data di consegna delle chiavi dell'Immobile. Resta inteso tra le Parti che la disponibilità dell'Immobile non deve necessariamente essere di natura continuativa. Resta, altresì, inteso che la Quota di cui sopra deve essere calcolata al netto (i) della commissione applicata dal Fornitore di Servizi di Prenotazioni Approvato e (ii) dei servizi di pulizia, (che verranno fatturati direttamente al

committente da parte dell'impresa di pulizie). Eventuali spese e/o costi aggiuntivi sostenuti dall'appaltatore (o dai suoi subappaltatori) su richiesta o per conto del Committente saranno sommati alla Quota.

7.2. Per quanto attiene agli incassi, le parti concordano che: il Committente riceverà direttamente dalle OTA i pagamenti. Entro la fine dello stesso mese il Committente si impegna a corrispondere all'appaltatore e ai subappaltatori le spese di gestione previo invio di nota spese.

La tassa di soggiorno che viene raccolta all'arrivo degli ospiti viene consegnata al Committente una volta a trimestre.

7.3. L'appaltatore si impegna, inoltre, a redigere, su base mensile, un resoconto dettagliato delle prenotazioni ricevute e dei pagamenti che sono stati fatti al Committente (anche attraverso portali diversi da Airbnb e tramite contatti privati) e ad inviare tale resoconto al Committente.

7.4. Nel caso in cui le Parti convengano di effettuare servizi aggiuntivi, le relative modalità di pagamento dovranno essere regolate nell'accordo che le stesse dovranno sottoscrivere.

7.5. La Quota indicata al precedente articolo 7.1 potrà essere modificata liberamente dall'appaltatore. In tal caso, l'appaltatore dovrà inviare una comunicazione al Committente ai sensi dell'articolo 9 che segue con un preavviso di 90 (novanta) giorni rispetto alla data di efficacia di detta variazione ed il Committente, in caso di mancata accettazione della variazione comunicata dall'appaltatore, potrà recedere dal presente Contratto ai sensi del successivo articolo 8.2.

7.6. L'appaltatore nello svolgimento dei servizi relativi alla gestione dei prezzi, delle disponibilità e delle richieste si avvarrà di software di terze parti. La gestione dell'immobile attraverso tali strumenti ha un costo mensile di 20 euro IVA compresa. Il pagamento mensile verrà effettuato direttamente dal Committente attraverso sua carta di credito personale.

8. DURATA; CESSAZIONE DEL CONTRATTO

8.1. Il presente Contratto avrà durata di 12 (dodici) mesi, decorrenti dal termine di cui all'articolo 7.1 che precede e si rinnoverà automaticamente alla scadenza per successivi periodi di 12 (dodici) mesi, salvo disdetta da farsi pervenire da una Parte all'altra via lettera raccomandata con avviso di ricevimento con 60 (sessanta) giornidi preavviso rispetto a ciascuna scadenza, tempo in cui i servizi continueranno a svolgersi regolarmente fino ai 60 giorni successivi alla ricevuta dell'avviso.

8.2. Fatto salvo quanto previsto all'articolo 8.1 che precede, ciascuna Parte potrà recedere anticipatamente dal presente Contratto, in qualunque momento, dopo che siano trascorsi almeno 6 mesi dalla stipula dello stesso. Detto recesso avrà efficacia dalla data di ricevimento da parte dell'altra Parte della dichiarazione di recesso inviata con lettera raccomandata con avviso di ricevimento almeno 60 (sessanta) giorni prima della data di efficacia di detto recesso, e non prima che siano trascorsi 6 mesi dalla stipula del contratto.

8.3. In caso di cessazione dell'efficacia del presente Contratto,

(i) L'appaltatore sarà tenuto:

(a) a svolgere i Servizi per tutti i soggiorni degli Ospiti prenotati entro la data di cessazione degli effetti del presente Contratto;

(b) a riconsegnare l'Immobile nello stato di fatto in cui si trova al momento della cessazione degli effetti del presente Contratto; mentre

(ii) il Committente si impegna:

(a) pagare all'appaltatore quanto dovuto per i servizi resi fino all'effettiva cessazione del contratto;

8.4. L'appaltatore potrà risolvere il presente Contratto ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile nel caso in cui il Committente non adempia ad una delle obbligazioni o non rispettino uno dei divieti di cui agli articoli 3.2, 3.3 e 4.1 del presente Contratto.

9. COMUNICAZIONI

9.1. Per quanto non diversamente indicato nel presente Contratto, qualsiasi comunicazione, istruzione o autorizzazione debba essere data ai sensi del presente Contratto sarà resa presso i seguenti recapiti ed ai seguenti referenti - o presso i diversi recapiti e referenti che le Parti avranno cura di comunicarsi reciprocamente nelle forme previste dal presente articolo - esclusivamente con le modalità di seguito

indicate: (i) posta elettronica ovvero (ii) lettera raccomandata con avviso di ricevimento:

Committente:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

L'appaltatore:

YYYYYYYYYYYYYYYY

10. PREVALENZA; CONTRATTI VIGENTI; MODIFICHE

10.1. Il presente Contratto deroga a tutti i precedenti impegni, accordi, promesse, proposte, dichiarazioni, obblighi, lettere di intenti, corrispondenza, comunicazioni da o tra le Parti, sia verbali che scritte, che possano essere in qualsiasi modo inerenti all'oggetto del presente Contratto. Non esistono patti orali che non siano completamente descritti nel presente Contratto.

10.2. Nessuna modifica al presente Contratto, rinuncia o esonero di responsabilità sarà efficace o vincolante per le Parti, salvo sia espressa per iscritto e faccia riferimento specifico al presente Contratto.

11. CESSIONE DEL CONTRATTO E DELLE OBBLIGAZIONI

11.1. Il presente Contratto o i singoli diritti ed obbligazioni da esso derivanti non potranno essere ceduti o trasferiti a terzi, nemmeno per effetto di legge, senza il preventivo consenso scritto a pena di nullità dell'altra Parte.

11.2. In deroga a quanto previsto all'articolo 11.1 che precede, l'appaltatore potrà, in qualunque momento, liberamente e senza necessità di alcuna autorizzazione da parte del Committente, cedere a terzi a qualunque titolo, gratuito od oneroso, il presente Contratto e i singoli diritti e le singole obbligazioni da esso nascenti.

12. INVALIDITÀ O INEFFICACIA PARZIALE

12.1. L'invalidità o inefficacia di qualsiasi disposizione del presente Contratto non comporterà in nessun caso l'invalidità o l'inefficacia dell'intero Contratto. Tuttavia, le Parti convengono sin d'ora

di negoziare in buona fede al fine di sostituire le disposizioni oggetto di declaratoria di invalidità o inefficacia con altre in grado di determinare, per quanto legalmente possibile, sostanzialmente gli stessi effetti, facendo riferimento all'oggetto e alle finalità del presente Contratto.

13. RINUNCIA

13.1. Il mancato o ritardato esercizio da parte di una delle Parti di uno dei diritti, poteri o facoltà ad essa attribuiti in virtù del presente Contratto non opererà come una rinuncia agli stessi diritti, poteri o facoltà. L'eventuale concessione di proroghe o di altre forme di dilazione di una Parte a favore di un'altra non modificheranno in alcun modo le responsabilità individuate dal presente Contratto a carico di ciascuna Parte.

14. TUTELA DELLA SALUTE E DELLA SICUREZZA DEI LAVORATORI

14.1. Le Parti convengono e danno atto che è stata omessa la redazione del documento unico di valutazione dei rischi da interferenza di cui all'articolo 26, comma 3, del Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81, in quanto i Servizi che dovranno essere effettuati presso l'Immobile saranno erogati in assenza di interferenze lavorative e pertanto non sono stati definiti i costi relativi alla sicurezza come derivanti da interferenze lavorative.

15. PRIVACY

15.1. Con la sottoscrizione del presente Contratto il committente, in qualità di soggetto titolare del trattamento dei dati, dichiara di autorizzare l'appaltatore alla raccolta dei dati relativi agli ospiti per suo tramite, dati i quali la stessa Committente garantisce verranno trattati, nel pieno rispetto delle disposizioni del Codice Privacy.

16. NUMERO DI ORIGINALI; REGISTRAZIONE

16.1. Il presente Contratto viene sottoscritto in n. 2 esemplari originali, uno per ciascuna delle Parti e non è soggetto a registrazione.

17. LEGGE APPLICABILE E RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

17.1. Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana, con esclusione delle norme di diritto internazionale privato.

17.2. Per tutte le controversie concernenti l'interpretazione, validità, efficacia, esecuzione o scioglimento del presente Contratto, sarà competente in via esclusiva il Foro di Como.

[LUOGO], [DATA]

Il Committente L'appaltatore

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, il Committente dichiara di aver preso espressa visione e di accettare i seguenti articoli: 3.2 (limitazione di responsabilità in favore dell'appaltatore), 3.3 (clausola risolutiva espressa), 5.2 (manleva in favore dell'appaltatore), 6 (limitazione di responsabilità in favore dell'appaltatore), 7.2 (condizione sospensiva applicata all'obbligo di pagamento della Quota di Pernottamento da parte dell'appaltatore), 7.4 (diritto di compensazione in favore dell'appaltatore), 7.5 (variazione della Quota), 8.1 (rinnovo automatico), 8.4 (clausola risolutiva espressa), 11.1 (restrizioni alla libertà contrattuale nei rapporti con i terzi), e 17 (deroga alla competenza dell'autorità giudiziaria).

Il Committente

Allegato A

SERVIZI

A. Servizi di Pubblicità dell'Immobile

L'appaltatore si impegna a:

1. Effettuare uno studio relativo ai prezzi medi applicabili alla locazione dell'Immobile.
2. Creare, pubblicare e gestire per conto del Committente, tramite uno o più portali web di Fornitori di Servizi di Prenotazione Approvati, uno o più profili per la pubblicizzazione dell'Immobile.

B. Servizi Domestici

Parte I – Servizi Domestici fino al check-in

Prima dell'arrivo di ciascun nuovo Ospite, l'appaltatore si impegna a organizzare i servizi di pulizia avvalendosi dell'Impresa di Pulizia segnalata dal Committente garantendo i seguenti servizi:

1. rimuovere tutta la spazzatura, i piatti e le posate da ogni stanza all'interno dell'Immobile, utilizzati dagli Ospiti che hanno occupato precedentemente l'Immobile.
2. Pulire con un prodotto spray tutte le superfici all'interno dell'Immobile.
3. Riordinare i letti utilizzati dagli Ospiti nell'Immobile.
4. Passare l'aspirapolvere sui tappeti e lavare i pavimenti nelle stanze principali dell'Immobile.
5. Verificare che tutte le apparecchiature elettriche e gli elettrodomestici all'interno dell'Immobile (ivi incluse le lampadine e i telecomandi della TV) siano funzionanti segnalando eventuali malfunzionamenti.
6. Riassortire l'Immobile con beni di prima necessità concordati.
8. Accogliere personalmente ciascun Ospite, consegnando un mazzo di chiavi e illustrando l'interno dell'Immobile.

Il Committente si impegna a:

- (i) fornire all'appaltatore un aspirapolvere, uno spazzolino per WC, uno strofinaccio per pavimenti, un secchio ed ogni altro materiale e/o attrezzature necessaria per l'esecuzione dei Servizi.
- (ii) Informare l'appaltatore qualora vi siano oggetti particolarmente fragili e contrassegnarli come tali.
- (iii) Chiudere a chiave in un armadio eventuali oggetti di valore o fragili.

Servizi di Biancheria

L'appaltatore si impegna a mettere a disposizione attraverso una ditta esterna, per ciascuna prenotazione degli Ospiti, i seguenti articoli:

1. 1 lenzuolo pulito/stirato per ciascun letto.
2. 1 secondo lenzuolo pulito/stirato per ciascun letto o 1 copri piumone per ciascun letto.
3. Un numero adeguato di federe.
4. 1 asciugamano da bagno per ciascun Ospite.
5. 1 asciugamano da viso per ciascun Ospite.
6. 1 tappetino da bagno per ciascun bagno.

I suddetti articoli saranno forniti una sola volta per ciascuna prenotazione, prima dell'arrivo degli Ospiti. Nel caso in cui il Committente desideri che tali articoli vengano sostituiti con una frequenza diversa, dovrà farne richiesta all'appaltatore. In tal caso, le Parti concorderanno un compenso aggiuntivo che il Committente dovrà corrispondere all'appaltatore.

D. Servizi di Incasso e Rendicontazione

L'appaltatore si impegna a:

1. Realizzare un rendiconto su base mensile relativamente (i) ai soggiorni effettuati dagli Ospiti presso l'Immobile, (ii) gli importi incassati dal Committente e (iii) gli importi incassati dall'appaltatore (iv) eventuali compensazioni necessarie.

E. Servizi di Manutenzione e segnalazione danni

L'appaltatore si impegna a:

1. svolgere a propria cura tutti i servizi di manutenzione ordinaria e straordinaria che dovessero rendersi necessari negli immobili oggetto del presente contratto. Laddove si rendesse necessario l'acquisto di pezzi di ricambio, tali pezzi saranno acquistati dall'appaltatore, ma fatturati e addebitati al Committente, che accetta sin d'ora di farsene carico da un punto di vista economico.

Infine, laddove ci fosse la necessità dell'intervento di un tecnico specializzato (elettricista, idraulico, antennista, altro), l'appaltatore chiamerà il tecnico e ne seguirà e coordinerà l'intervento, ma ne addebiterà il costo al Committente, che accetta sin d'ora di farsi carico di tale costo.

2. Sarà cura dell'appaltatore riscontrare e segnalare eventuali danni al Gestore di Servizi autorizzato, nel momento in cui i propri addetti avranno accesso agli immobili a seguito della partenza degli ospiti.

Allegato B

Prerequisiti dell'Immobile

1. Stanza da letto

- N. 1 copriletto/piumone/coperta per ciascun letto.
- N. 4 cuscini per ciascun letto matrimoniale (ovvero n. 2 cuscini in caso di letto singolo).
- N. 1 coprimaterasso per ciascun letto.
- N. 1 appendiabiti.
- N. 1 cestino per rifiuti.

2. Soggiorno

- Candele (opzionali).
- Libri.
- Giochi (di società).
- N. 1 lettore DVD.
- N. 1 TV.

3. Bagno

- N. 1 asciugacapelli.
- N. 1 porta spazzolino.
- N. 1 specchio per figura intera (qualora non presente in altre zone dell'Immobile).
- Porta rotolo di carta igienica.
- Scopino per water.
- Cestino per la spazzatura.

4. Cucina

- Tostapane.
- Bollitore.
- Posate, bicchieri, piatti, tazze e utensili necessari per cucinare in numero sufficiente rispetto al numero di Ospiti massimo ospitabili nell'Immobile.
- Cestino per la spazzatura
- Forno a microonde.
- Macchinetta per il caffè (anche tipologia "moka").

5. Altro

- **WI-FI**
- Mocio con secchio.
- Aspirapolvere.
- Ferro da stiro.
- Asse da stiro.
- Stendino per biancheria.

Allegato C

Tariffe e condizioni

I. La Gestione

L'appaltatore fornirà i seguenti servizi:

1. Attrarre ospiti verso l'annuncio

- Uso mirato delle fotografie dell'appartamento sui portali e sulle vetrine di pubblicità on - line
- Comprensione delle caratteristiche uniche della casa e l'inclusione nella creazione del profilo su Airbnb e sugli altri siti che danno analoghe garanzie di serietà e funzionalità.
- Effettua uno studio matematico sui prezzi che comporta una variazione continua degli stessi in modo da assicurare di applicare il prezzo più alto possibile, tenendo conto della stagionalità, degli eventi in corso in città e, ovviamente, della zona in cui si trova la casa.
- Converte le manifestazioni di interesse in prenotazioni, rispondendo con prontezza a tutte le richieste. Tenta sempre di rispondere tempestivamente allo scopo di aumentare le possibilità che le richieste diventino prenotazioni.
- Tiene il calendario sempre aggiornato in tutti i siti.
- Gestisce tutte le comunicazioni con gli ospiti, incluse quelle relative ad eventuali problematiche che dovessero insorgere.

Nota: Per chiarezza estrema, l'appaltatore lavorerà sempre nel massimo interesse del committente allo scopo di massimizzare i gli incassi. Tuttavia, e per meglio raggiungere tale scopo, non ci sarà una consultazione con il committente prima di accettare le prenotazioni o prima di fissare i prezzi. Sono comunque ben accetti suggerimenti o indicazioni.

2. Fornire un servizio "pronto per gli ospiti"

- Si assicura che gli immobili siano super puliti e i letti ben rifatti.
- Fornisce tutta la biancheria per il letto (eccetto piumoni e/o coperte) e gli asciugamani per il bagno.
- **Rifornisce i prodotti essenziali sapone per le mani, carta igienica, bagnoschiuma e shampoo.**
- Coordina e supervisiona con un addetto alle manutenzioni o con ditte specializzate i lavori di riparazione e manutenzione necessari.
- Fornisce i prodotti per le pulizie.
- Accoglie personalmente tutti gli ospiti, dando loro le chiavi e li accompagna in un giro della casa, dando loro tutte le spiegazioni di utilizzo necessarie.
- Verrà redatto un "manuale d'uso"
- Viene aggiunta all'esperienza dell'ospite anche indicazioni uniche sulla casa o sulla zona che verrà consigliata, anche su indicazione del committente.

II. Tariffe

Le prenotazioni che provengono da contatti privati del committente, saranno gestite allo stesso modo delle prenotazioni che provengono dai canali di pubblicità usati dall'appaltatore. In caso di soggiorni di media – lunga durata (maggiori di 31 giorni) provenienti da contatti privati del committente, la commissione da applicare sarà del 12%.

III. Cambiamenti nella disponibilità

Nel gestire gli immobili, si cercherà, nell'interesse di tutti, di prendere prenotazioni anche molto in anticipo per i periodi di disponibilità che gli stessi hanno. Se il committente vorrà ridurre il numero dei giorni di disponibilità, può inviare una mail al riguardo col maggior preavviso possibile e comunque, in ogni caso, con almeno due settimane di anticipo rispetto alle date che vorrà non siano più rese disponibili.

IV. Cancellazione delle prenotazioni

Una volta che una prenotazione è confermata, non può più essere cancellata a meno che i termini del sito non lo permettano. Normalmente se il committente cancella una prenotazione senza un motivo veramente valido, la sua reputazione sul sito ne risente in modo pesante e il suo annuncio verrà automaticamente spinto verso il basso, perdendo del tutto di visibilità.

V. Costo di riparazioni e manutenzione

L'appaltatore sarà economicamente responsabile solo per eventuali danni o rotture causate da se o dai subappaltatori e non per perdite o danni causati dagli ospiti o derivanti dalla normale usura dei beni. Se mentre c'è un ospite in casa si rende necessario un intervento di riparazione di basso costo (per esempio sotto i 50 euro), si agirà secondo il nostro buon senso e si procederà ad effettuare quella riparazione con urgenza e addebitando il costo dell'intervento al committente nel resoconto di fine mese. Se mentre c'è un ospite interviene un incidente di entità superiore (per esempio si rompe lo scaldabagno o cede il tetto, ecc.), allora, prima di procedere alla riparazione, si chiederà al committente l'esplicito consenso e l'approvazione della spesa da sostenere. In questi remoti casi ci si aspetta che il committente dia l'autorizzazione a procedere o trovi una soluzione alternativa il più in fretta possibile. In caso contrario potrebbe ricevere una cattiva recensione e addirittura potrebbe accadere che il sito web (airbnb o simili) trattenga parte dei guadagni per rimborsare gli ospiti che hanno subito un danno dalla sua incuranza.

Ovviamente l'appaltatore assisterà nell'organizzazione delle riparazioni e manutenzioni allo scopo di evitare recensioni negative o perdite di guadagno e tenendo sempre a mente l'obiettivo di salvaguardare la tua proprietà.

VI. Stime di guadagno

Le previsioni sui guadagni potenziali sono basate sullo studio del mercato turistico in città e sull'esperienza generale dell'appaltatore nell'industria turistica nel mondo.

VII. I servizi di pulizia

Il personale addetto alle pulizie pulirà gli immobili all'inizio della nostra collaborazione e ad ogni cambio di ospite, ma non fornirà i seguenti servizi, che chiederemo di rimborsarci nel caso in cui saremo costretti ad eseguire in circostanze di emergenza o nel caso concordassimo comunque di svolgere.

- Lavaggio dei muri
- Trattamento dei mobili
- Trattamento o lavaggio professionale dei tappeti
- Lavaggio esterno delle finestre
- Rimozione della sporcizia causata dagli animali
- Giardinaggio e pulizia di capanni in giardino
- Pulizia del patio o del giardino
- Rimozione di muffe o simili
- Pulizie industriali
- Spostamento di mobili pesanti
- Pulizia di superfici più alte di quelle raggiungibili da terra
- Pulizia di superfici o zone particolarmente incrostate
- Derattizzazioni
- Pulizia di cortili o garage